

氏名	西野 雄一郎		
学位の種類	博士（工学）		
学位記番号	第 6243 号		
授与報告番号	甲第 3528 号		
学位授与年月日	平成 28 年 3 月 22 日		
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 1 項該当者		
学位論文名	賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの計画技術に関する研究		
論文審査委員	主査教授	横山 俊祐	副主査教授 日野 泰雄
	副主査教授	梅宮 典子	副主査 准教授 徳尾野 徹

論文内容の要旨

持続型社会の構築を背景として、戦後大量供給された賃貸共同住宅の再生が求められている。再生事業の多くは、専門家が主導して計画づくりを進めるトップダウン型であり、老朽化した住まいを長持ちさせること、今日的な住要求に対して内装や間取りを画一的に現代化することに留まっている状況が窺われる。持続型居住の考え方の一つは、住まいをストックとして活用するに留まらず、住まいづくりの方法的な枠組みをマスのハウジングのそれから転換することにあると考えられる。本研究では、「住み手が主体的に住空間のありようや変更の仕方について考え、自らの手によって、あるいは自らのアイデアを基に他者の手を借りて改修を実践すること」をセルフ・リノベーション（Self-Renovation：SR）と定義し、着眼する。本研究は、SR 可能な賃貸共同住宅を対象として、SR が住まいづくりの枠組みを「（計画の）他律性・（住戸の）標準性・（計画と使用の）分離性」によるストック活用から「自律性・個別性・一体性」へと転換し得ることを検証し、SR の実態と特性および有効性の解明を通して、SR を可能とし、発展・継承させるソフト・ハードの計画技術を提起することを試みるものである。

本論文は 6 章で構成される。

第 1 章では、本研究の背景、目的、位置づけ、方法を示し、調査概要について説明した。

第 2 章では、貸し手からみた SR に関する契約・運営・空間の条件と住み手からみた SR の自由度とを照合し、相互関係を考察した。入居前の住み手と貸し手との面接や相談、SR 実施前に行なう簡便な手続きによる原状回復義務の免除、時間・技術・情報・費用面から SR をサポートする運営や SR を動機付ける空間条件の設定によって、SR を可能とし、SR の促進、質の向上と円滑な継承を図るソフト・ハードの賃貸システムが構築されていることを示した。

第 3 章では、住み手個々に異なる趣味・嗜好・ライフスタイルなどの住要求をどのように実現しているかについて、SR の目的・内容・方法・取り組み方等、住み手からみた SR の実態や特性を考察した。SR は、計画・施工・使用が直接的に連動する即人的・即地的・即時的な行為によって住まいの個性化・現代化を実現すること、機能・意匠の両面で自らに相応しい住環境を実現すること、随時・継続的に住環境づくりを進める点で持続型居住を実現する可能性が高いことを示した。

第 4 章では、賃貸共同住宅における SR がどのような効果をもたらすかについて、住み手と貸し手の双方の視点から考察した。SR は、家賃・入居率・メンテナンスコストなどの事業性を高めること、老朽化・陳腐化した住まいの現代化に寄与すること、住み手の多様な住要求や新たな住まい方を実現すること、賃貸定住派に対応する長期居住の可能性があること、住環境づくりに主体的に関わる住み手の当事者意識を喚起し、持続型居住の可能性を拓くことを示した。

第 5 章では、2 章で明らかにしたソフト・ハードの条件に対する住み手の評価および各条件と SR の実践状況との関係性について考察した。各条件は、住み手に肯定的に評価され、SR を促すように作用していることを示した。SR の実践状況を踏まえ、「住み手と貸し手との密な関係性」、「両者の負担を軽減する仕組み」、「ソフト面での簡便性」および「ハード面での SR の余地性」が、SR の促進と質の向上を図るソフト・ハードの要件であることを示した。

第 6 章では、以上の成果を総括するとともに、住み手と貸し手との SR の有効性を同時に高めるためには随時・継続的な SR の促進と入居前の SR の計画が重要であることを指摘し、そのための計画技

術やSRの普及に向けた賃貸共同住宅の計画技術を提示した。

論文審査の結果の要旨

高度成長期以降に大量建設された共同住宅は、内外装・設備の老朽化や計画の陳腐化に伴い、更新の時期を迎えている。持続型社会の要請を受けて、建替えよりも改修が選択されているものの、その多くは、事業者や専門家主導のトップダウン型であり、住戸の画一性、生活の規定性、維持・改善の非継続性、計画と生活の分離等、マスハウジングと同様の課題を有している。これに対し、本研究は、住み手自らが住戸の改修に取り組むセルフ・リノベーション（Self-Renovation:以下SR）に先駆的に着眼し、SRが可能な賃貸共同住宅28事例の詳細な分析に基づいて、SRが従来のトップダウン型の住まいづくりの課題を解決し、既存ストックの維持・活用を図る「持続型居住」を実現する有効な方法であることを解明し、その効果的な実現と促進、並びに、普遍化に向けてのハード・ソフトの計画技術を提示している。

まず、貸し手からみたSRや入退去に関する手続き・契約方法、住戸の事前整備状況等の賃貸システムの分析に基づいて、住み手との事前相談や協働による改修、改修承認の申請による原状回復義務の免除、時間・費用・技術・情報に関するサポート等のソフトと、改修の余地のある住戸空間や改修可能部位等のハードの設定とが相乗的に組み合わせられることで、SRを実現・促進し、質的向上と継続性を高めるシステムであることを解明している。次に、住み手による取り組み実態の精緻な分析を通して、SRの特性は、計画・施工・使用を統合しながらも、即人的・即地的・即時的な対応による住まいの個性化や現代化の実現、機能と意匠の両面の充足、入居前後の活発な取り組みとその後の継続性等にあることを解明している。また、SRが共同住宅における住まいづくりのパラダイムを「自律・個別・一体・動的」に転換する有用な方法であることを、住み手の立場から提示している。

それらを踏まえて、老朽化・陳腐化した住戸の再生や事業性の向上、個別の住要求への即応と新たな住まい方の実現、さらには、住まいに対する住み手の領有意識や動的な「ハウジング」概念の生起、集住コミュニティの活性化や定住型賃貸住宅の可能性等、貸し手、住み手の両面からのSRの有効性を実証している。また、現況の賃貸システムが住み手に肯定的に評価され、SRに対する住み手の意識を高める効果があることを示したうえで、手続きの簡便性やサポートなど、SRにともなう住み手の負担軽減や貸し手との関係性、改修の余地のあるハードが、SRの量・質や自由度を高める要件であることを解明している。

以上の結果をまとめたうえで、賃貸共同住宅の住まい方や計画の理念・手法におけるSRの新たな可能性を提起するとともに、SRの多様性・継続性や質を高める計画技術、さらには、今後の普遍化に向けた賃貸共同住宅計画のあり方を提示している。

本研究は、広汎に進展する共同住宅の改修に対して、SRという新規性の高い、効果的な方法とそれを促進する計画技術を提示する独創的なものであり、持続型居住計画に関する有用な知見を提供し、共同住宅に関する建築計画学の発展に寄与するところが大きい。

よって、本論文の著者は、博士（工学）の学位を受ける資格を有するものと認める。